

## Compte-rendu de rencontre

Date: 10 décembre 2012  
À: Membres de la commission sur Griffintown  
De: Marc-André Roche  
Secrétaire de commission, OCPM  
514-872-4026  
**Objet: Rencontre avec Jean-Philippe Meloche**

---

La rencontre s'est tenue le mercredi 5 décembre 2012, de 13h30 à 15h00, aux bureaux de l'OCPM situés au 1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage.

Étaient présents:

Irène Cinq-Mars, présidente de la commission  
Ariane Émond, commissaire  
Alain Duhamel, commissaire  
Jean-Claude Boisvert, commissaire ad-hoc  
Marc-André Roche, secrétaire de la commission



Jean-Philippe Meloche, professeur, Institut d'urbanisme, U de M

### Contexte

Le PPU de Griffintown insiste fortement sur la nécessité de faire de Griffintown un quartier invitant et convivial pour les familles. En fait, le mot "famille" est mentionné plus de 15 fois dans le document.

Pour approfondir la question de la place des familles dans les quartiers centraux, la commission avait convenu d'inviter deux experts lors des séances d'information:

- Juan Torres, professeur adjoint à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, viendrait présenter les éléments à considérer pour faire des aménagements conviviaux pour les enfants (document 5.1, pp 24 à 31 et document 5.1.1)
- Jean-Philippe Meloche, professeur adjoint à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal, viendrait présenter les considérations économiques liées à l'arrivée de familles dans un quartier central comme Griffintown.

Étant donné le faible nombre de questions en provenance de la salle lors de la soirée d'information du 20 novembre 2012, il n'a pas été nécessaire d'organiser une deuxième

séance. Aussi, la Commission a rencontré monsieur Meloche privément le mercredi 5 décembre dernier. Le présent document rend compte de cette rencontre.

Voici un extrait du courriel que la commission avait envoyé à monsieur Meloche pour exposer ses attentes:

*"Tel que discuté précédemment, nous ne nous attendons pas à ce que vous fassiez l'analyse du PPU mais plutôt que vous nous présentiez votre point de vue sur la possibilité réelle d'attirer des familles dans ce quartier central, et de quel type. Plus précisément, il y a deux questions sur lesquelles vous pourriez sans doute éclairer la commission:*

*1 - Quelles sont les contraintes de nature économique susceptibles de nuire à la réalisation des objectifs de revitalisation de projets tel celui de Griffintown?*

*2 - Des mesures financières ou fiscales pourraient-elles mises en place pour faire face à ces contraintes économiques?"*

Jean-Philippe Meloche est détenteur d'un baccalauréat en économie, d'une maîtrise en économie et d'un doctorat en géographie. Il enseigne le développement économique urbain, l'économie urbaine et les finances publiques urbaines à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal.

### **La présentation de monsieur Meloche**

Monsieur Meloche était appuyé par une présentation PowerPoint intitulée "la famille et la ville" (document 6.2.1) qui présente l'impact du prix de l'habitat sur la localisation des familles.

D'entrée de jeu, il explique que le prix de l'habitation (au mètre carré) dépend essentiellement de la distance par rapport au quartier des affaires. De plus, comme les terrains y sont plus chers, on y construit plus dense pour rentabiliser les projets. Il y a donc une corrélation entre prix du terrain, densité de construction et proximité du centre.

Il y a moins d'enfants âgés de 0 à 14 ans<sup>1</sup> en ville qu'en banlieue:

- 15% à Montréal;
- environ 18% en banlieue,
- une moyenne de 16,5% dans la région métropolitaine (diapositive 2).

Au sein même de la Ville de Montréal, les arrondissements qui comptent moins d'enfants que la moyenne montréalaise sont tous des quartiers centraux, l'arrondissement Ville-Marie étant celui qui en compte le moins suivi, dans l'ordre, du Plateau-Mont-Royal, d'Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont-Petite-Patrie, Verdun et le Sud-Ouest. (diapositive 3)

---

<sup>1</sup> Monsieur Meloche préfère utiliser cette mesure plutôt que la proportion de "ménages avec enfants", celle-ci faisant référence à une réalité beaucoup trop large. Par exemple, quelqu'un qui loge ses vieux parents serait considéré comme un "ménage avec enfants" et des enfants vivant alternativement chez deux parents dans des cas de garde partagée seraient comptabilisés deux fois, même s'ils ne sont pas plus nombreux.

Ainsi, alors même qu'on pourrait s'attendre à ce que les quartiers centraux soient les plus attractifs pour les familles (présence d'équipements nombreux et à proximité, temps de déplacements courts pour se rendre au travail laissant plus de temps pour la vie de famille, etc), on constate que c'est généralement le contraire qui se produit<sup>2</sup>.

Ce qui amène monsieur Meloche à inférer que le prix au mètre carré a beaucoup plus d'importance pour une famille que pour une personne seule ou un couple sans enfants, à cause du besoin évident d'espace.

Aussi, il propose un modèle simple (diapositive 4): le prix que les ménages sont prêts à déboursier pour se loger est égal au budget dont ils disposent pour le logement moins le coût associé au transport. Les logements nécessaires aux familles étant plus grands que les logements nécessaires aux personnes seules, le prix au mètre carré gagne en importance pour les familles, alors que le coût du transport (réparti au mètre carré d'habitation) diminue. La diapositive 5, où on indique la distance des arrondissements par rapport au centre, confirme cette assertion: tous les arrondissements en tête de liste (moins d'enfants) sont situés près du centre.

La diapositive 6 indique la densité de population par arrondissement. Même si les arrondissements comptant le moins d'enfants sont en moyenne plus denses, la corrélation est moins automatique que le facteur prix (indiqué par la distance par rapport au centre à la diapositive 5). Ainsi, la densité n'est pas nécessairement un repoussoir pour les familles.

À la densité, il faut donc ajouter un facteur culturel pour expliquer la localisation des familles à Montréal. En effet, il semble que l'origine des résidents soit un facteur non négligeable: les arrondissements comptant plus d'enfants sont aussi ceux qui comptent une plus forte proportion de résidents nés à l'étranger (diapositive 7). On pourrait en déduire que des personnes nées dans des pays où le modèle auto-bungalow est moins présent qu'en Amérique du Nord ne voient pas d'un mauvais œil le fait d'élever une famille en quartier urbain dense.

En conclusion, monsieur Meloche constate l'existence d'un certain nombre de facteurs lourds qui influencent la localisation des familles (diapositive 8):

- La distance par rapport au centre-ville (c'est le principal facteur influençant le prix au mètre carré)
- La densité de l'habitat (les parents marquant une préférence pour les quartiers où ils peuvent jouir de plus d'espace)
- L'origine culturelle (les immigrants voient moins la densité comme un frein que

---

<sup>2</sup> À une notable exception près: l'arrondissement d'Outremont, qui compte plus de 20% d'enfants parmi sa population malgré sa centralité, une proportion comparable à ce qu'on retrouve en deuxième couronne. Monsieur Meloche attribue cette anomalie statistique à deux facteurs: la forte présence d'une communauté ethnique comptant des familles très nombreuses et une forte présence de ménages ayant des revenus très élevés, ce qui diminue l'importance chez eux du facteur prix dans le choix de l'habitation. Dans une moindre mesure, les arrondissements Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce font aussi exception en comptant un peu plus d'enfants que la moyenne malgré leur proximité du centre. Le facteur "revenu élevé" qu'on retrouvait dans Outremont y est absent mais la proportion de personnes nées à l'extérieur du pays est élevée.

- les natifs d'ici).
- L'offre de logement (les familles ont besoin de grands logements comptant plusieurs chambres à coucher et préfèrent ne pas loger en hauteur. "les parents sentent le besoin de pouvoir voir leurs enfants par la fenêtre pendant qu'ils font la vaisselle").
  - L'absence de facteurs socio-négatifs (les parents sont plus sensibles aux facteurs dits "socio-négatifs" que les ménages sans enfants: sans-abris et seringues dans les parcs, criminalité et gangs de rue, etc. Les parents tendent, plus que les personnes seules ou les couples sans enfants, à chercher un environnement plus homogène pour leur famille)

Si l'on applique cette grille à Griffintown, on peut en conclure que le quartier part défavorisé en termes d'attractivité pour les familles:

- La proximité du centre rend le coût du logement très élevé.
  - Seules les petites unités de logements, peu propices aux familles, seront à la portée de bourses moyennes.
  - Les grands logements, nécessaires aux familles, seront très chers.
  - Dans le marché privé, on peut s'attendre à ce qu'il y ait assez peu de familles et que celles-ci aient des revenus élevés.
- La densité et les fortes hauteurs autorisées dans certains coins du quartier sont peu propices à l'arrivée nombreuse de familles.
  - Une baisse des hauteurs autorisées dans le zonage fait diminuer le prix du terrain mais pas d'une manière géométrique qui diminuerait d'autant le poids du terrain dans le prix de la surface de plancher habitable.
  - La réglementation seule ne suffit pas pour faire diminuer le coût du terrain. La seule espérance de pouvoir obtenir une dérogation par la voie d'un projet particulier garde le prix du terrain élevé. Ainsi, plus encore que les hauteurs autorisées au règlement de zonage, ce sont les hauteurs autorisées au plan d'urbanisme qu'il faut prendre en compte puisque la difficulté de passer outre constitue une contrainte plus crédible.
  - Ainsi, étant donné le prix des terrains, il est à prévoir que le coût du logement soit très élevé dans les coins où les hauteurs autorisées sont moindres.
- Évidemment, cette grille ne s'applique pas au logement social et communautaire puisque la localisation et la typologie de celui-ci découle d'une décision des autorités plutôt que du signal du marché.

Sur cette base, monsieur Meloche conclut:

"il serait naïf de croire que Griffintown sera essentiellement un quartier familial. Par contre, il serait criminel de ne pas vouloir d'enfants dans le quartier et de ne pas prévoir les équipements dont ils ont besoin. Il y aura des enfants mais en quantité moindre qu'en banlieue. Je dirais que qu'atteindre la moyenne de la ville de Montréal (15% d'enfants de 0 à 14 ans dans la population) serait un objectif ambitieux mais pas irréaliste."

## **Échanges avec la commission**

Des mesures pourraient-elles être prises pour favoriser la présence de familles?

Monsieur Meloche doute de l'utilité des mesures financières ciblées sur un quartier. Faire payer les contribuables des autres quartiers montréalais pour rendre Griffintown plus agréable aux familles, et donc augmenter leurs taxes, reviendrait à diminuer l'attrait de tout Montréal face à la banlieue. Un bon zonage et des bons aménagements devraient suffire.

Prévoir les aménagements qui sont nécessaires aux familles est un incontournable. Prévoir une offre d'habitation qui leur convienne serait aussi incontournable. Mais on revient toujours au problème du coût du terrain qui exige une certaine densité de construction pour que le développement soit rentable. Le choix n'est pas simple: la forte densité est peu propice aux familles et la faible densité rend l'habitation hors de prix.

Ceci dit, sur un strict plan économique, limiter la densité risque d'être contre-productif. Le quartier restera cher, ce qui le rendra inabordable pour des familles de classe moyenne. En revanche, si on pense à l'échelle de Montréal, un bâti dense dans Griffintown permettrait d'ériger plus de logements, ce qui pourrait permettre de diminuer la pression à la hausse sur le prix de l'habitation dans d'autres quartiers de la ville.

Paradoxalement, un bâti dense moins propice aux familles dans Griffintown pourrait permettre à des familles de se trouver une habitation qui leur convienne dans d'autres quartiers de la ville. L'approche micro voudrait faire de Griffintown un quartier propice aux familles; l'approche macro voudrait faire de Griffintown un outil pour que les familles aient les moyens de s'installer à Montréal, dans d'autres quartiers. Il n'y a pas de réponse simple.

Y a-t-il une typologie particulière de logements qui est plus propice aux familles?

Ça prend des grands logements avec plusieurs chambres à coucher. Et pas trop hauts dans l'édifice pour que les parents puissent voir leurs enfants lorsqu'ils sont dehors.

Comment le marché de l'habitation peut-il se maintenir alors que la population augmente peu?

La population augmente peu mais le nombre de ménages continue d'augmenter. Chaque ménage est plus petit. Le nombre de personnes seules augmente.

Les couples sont moins stables et cet éclatement des ménages permet d'expliquer que la demande pour des habitations plus petites, idéales pour des personnes seules, se maintienne.

C'est vraiment chez les familles que Montréal perd au profit de la banlieue. Le gros de l'exode, c'est chez les jeunes ménages de moins de 45 ans qu'on le vit.

Un bon aménagement du domaine public peut-il contribuer à rendre le quartier plus attirant pour des familles?

Oui, parce que les familles sont plus sensibles à leur environnement que les personnes sans enfants. C'est évident qu'un parc ou une bonne école rendent le secteur plus attirant. Une promesse de parc? Ce n'est pas certain.

Le mieux, ce serait de faire en sorte que le quartier se développe une zone après l'autre. Ainsi, il y aurait des zones qui seraient terminées et dotées de leurs équipements. Ce n'est pas évident que beaucoup de gens pourraient avoir envie que leurs enfants grandissent dans un chantier de construction permanent, avec les dangers que ça peut impliquer.

Généralement, le prix des unités dans les premières phases d'un projet sont moins élevées que dans les phases subséquentes, justement parce que le quartier est alors mieux équipé, plus agréable et plus attirant. Les acheteurs des premières phases achètent avec l'espoir que le quartier devienne agréable et que leur propriété gagne alors en valeur.